

- LOTTO N. 3 -

**COMPARTO NORD  
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE**

**Villetta Bifamiliare sita in Lido di Camaione (LU), Via Delle Palme n. 71**

DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti di 1/1 della piena proprietà su:

Fabbricato per civile abitazione di tipologia villetta bifamiliare, elevato a due piani oltre al seminterrato, sito in Comune di Camaione, Frazione Lido di Camaione, Via Delle Palme n. 71, così composto:

- al piano terra/rialzato da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e vano scale di accesso ai piani primo e seminterrato
- al piano primo da disimpegno, bagno, due camere, un piccolo terrazzo coperto accessibile dal disimpegno ed uno più ampio accessibile dalla camera doppia, in gran parte coperto da tettoia in legno e materiale plastico
- al piano seminterrato da sala, servizio igienico, stanza armadi e due vani utilizzati per camera

L'abitazione è corredata da resede esclusiva sul lato ovest, verso Via delle Palme, con piccola rampa di scale e terrazzo/ballatoio per l'accesso al piano terra, nonché da altra resede esclusiva più ampia sul lato est con rampa di scale e terrazzo/ballatoio per l'accesso dal retro, oltre ad un portico per ripostiglio e legnaia con soprastante terrazza collegata al piano primo ed alla resede con scala esterna.

REFERENZE CATASTALI

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Camaione, Foglio **42**, zona censuaria 2, e rappresentata dalle seguenti particelle:

- map. **2362** sub. **1** e sub. **2** numeri graffiati, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale 149 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 136 mq, R.C. € 780,88, per l'abitazione con resede
- map. **2362** sub. **3**, categoria C/6, classe 4, sup. 20 mq, superficie catastale 27 mq, R.C. € 97,09, per l'autorimessa, ad oggi utilizzata come vano cucina e servizio igienico

Le planimetrie catastali delle unità suddette non risultano conformi allo stato di fatto in quanto presentano le seguenti incongruenze:

- mancata rappresentazione della estensione della terrazza del piano primo verso est sul manufatto-portico per legnaia, nonché verso ovest sopra l'ingresso all'autorimessa
- mancata rappresentazione del tamponamento del portico al piano terra
- mancata rappresentazione del bagno e presenza della cucina nell'unità per autorimessa

CONFINI ED ACCESSO

L'immobile confina nel suo complesso con la particella 2362 sub. 4-6, marciapiede e area comuni rappresentati dalla particella 2341, salvo se altri o meglio di fatto.

Vi si accede dalla Via delle Palme tramite cancello carrabile e cancellino pedonale, nonché dal lato opposto tramite cancellino pedonale sul marciapiede comune.

#### PROVENIENZA

Per i dati sulla provenienza si richiama quanto riportato in premessa nel paragrafo "DATI COMUNI A TUTTI GLI IMMOBILI DEL COMPARTO NORD" relativamente alla storia ipotecaria.

#### DATI METRICI

Il bene in oggetto misura la seguente Superficie Interna Netta - utilizzata nelle tabelle di calcolo di seguito esposte e moltiplicate per il relativo coefficiente di destinazione secondo il sistema SIM come riportato in premessa nel paragrafo METODO DI STIMA - valori arrotondati:

Destinazione	SIN-mq
• Locali abitativi ai piani terra e primo	71
• Terrazzi/Portico ai piani terra e primo	83
• Garage/Cucina al piano terra	20
• Locali cantina al piano seminterrato	49
• Resede/Giardino	230

L'abitazione misura le seguenti altezze utili interne:

- Locali ai piani terra e primo = 270 cm
- Vano garage al piano terra = 240 cm
- Locali al piano seminterrato = 240 cm

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Per l'elenco dei titoli edilizi rilasciati sull'immobile si rimanda a quanto riportato in premessa nel paragrafo "DATI COMUNI A TUTTI GLI IMMOBILI DEL COMPARTO NORD" relativamente alla storia urbanistica.

In relazione all'unità in esame si rileva in particolare che le modifiche relative al piano seminterrato con realizzazione delle pareti divisorie interne sono state eseguite in ordine alla C.I.L.A. n. 9832 del 14/02/2017, P.E. n. 132/2017.

Ciò premesso, dall'analisi dei suddetti titoli, sull'immobile in oggetto sono state rilevate le seguenti difformità.

1. al piano terra, nel vano originariamente destinato a autorimessa, è stato realizzato un servizio igienico con antibagno e la rimanente porzione del vano è utilizzata impropriamente come cucina - tale modifica risulta sanabile solo per la realizzazione del servizio igienico; in relazione all'uso improprio come cucina non è possibile procedere con la regolarizzazione in quanto il vano interessato non presenta i requisiti minimi igienico sanitari per tale destinazione, con particolare riferimento all'altezza interna; ai fini della conformità edilizia deve essere pertanto ripristinato lo stato autorizzato con rimozione della cucina e successiva reinstallazione nei locali originariamente previsti

2. i vani del piano seminterrato sono utilizzati impropriamente come camera e sala

- tale "modifica" risulta non sanabile in quanto i vani interessati sono mancanti dei requisiti minimi igienico sanitari per la destinazione abitativa (altezze interne e rapporti aero illuminanti); tali vani devono pertanto essere ricondotti a cantina/ripostiglio

3. chiusura del portico esterno per legnaia mediante installazione di avvolgibili in plastica e realizzazione di setti murari perimetrali

- tale modifica non può essere sanata in quanto lo spazio interessato si trasforma in volume non autorizzato; pertanto gli avvolgibili e le porzioni in muratura devono essere rimossi

4. estensione del terrazzo del primo piano sul lato ovest, sopra l'accesso al garage, e sul lato est, sul solaio di copertura del portico con realizzazione di una rampa di scale esterna in metallo per il collegamento con il giardino

- tale modifica non può essere sanata in quanto interessa parti strutturali dell'edificio senza la specifica progettazione, in relazione alla verifica dei carichi accidentali del solaio di copertura; inoltre la copertura dello spazio antistante l'ingresso del garage trasforma lo stesso in superficie coperta non autorizzata; pertanto la porzione ovest del terrazzo deve essere ricondotta a copertura del portico mentre la porzione est deve essere rimossa, così come la scala in metallo

5. copertura del terrazzo del primo piano mediante installazione di pannelli in materiale plastico sulle travature in legno

- tale modifica non può essere sanata in quanto lo spazio interessato costituisce ulteriore superficie coperta non autorizzata e i pannelli devono essere rimossi

Infine, in relazione alle lievi differenze interne ed esterne (dimensionali o di prospetto) rilevate sul fabbricato nella comparazione con i titoli edilizi rilasciati, si richiama quanto riportato in premessa nel paragrafo della storia urbanistica, con particolare riferimento all'Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12901 del 08/03/2021, P.E. n. 155/2021, la quale risulta archiviata in quanto le stesse risultano rappresentare modifiche non qualificabili come difformità edilizie ma come semplici differenze grafiche regolarizzabili mediante la procedura prevista nel Regolamento n. 19/2021 del Comune di Camaiole.

In conclusione, la regolarizzazione di tutte le difformità rilevate comporta un costo totale di € **24.000,00** comprensivo dei seguenti importi:

- costi necessari per il ripristino dei luoghi
- sanzioni
- oneri professionali per le pratiche edilizie e catastali

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI VENTENNALI

Dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, il sottoscritto ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di sentenza di fallimento ed arriva fino all'attualità e precisamente alla data del 26/06/2024 presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio - Ufficio Provinciale della Pubblicità Immobiliare di Lucca.

#### Trascrizioni

- Convenzione Edilizia trascritta a Lucca il 09/03/2011 al n. 2401 particolare, stipulata con atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Camaiore in data 11/02/2011, repertorio n. 16502, mediante la quale la società costruttrice si è obbligata per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire, a propria cura e spese e, una volta ultimate, a cedere gratuitamente al Comune di Camaiore, le opere di urbanizzazione ivi indicate e le aree sulle quali insisteranno.

#### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Lucca in data 27/07/2007 al n. 4.188 particolare, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Monaco Fabio di Viareggio del 19/07/2007, repertorio n. 40.288, a garanzia della somma di € \_\_\_\_\_ di cui € \_\_\_\_\_ di capitale a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ contro i diritti della piena proprietà spettanti alla società \_\_\_\_\_, sui terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 42, mappali 481, 461, 465, 480, 472, 473, 474, 466, 477, 471, 478, 532, 457, 595, 682, 683, 684 e al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 42, mappale 1462.

#### INTESTAZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare in oggetto, in quanto parte del compendio immobiliare descritto, risulta intestata alla società \_\_\_\_\_ per i diritti indicati, con le limitazioni citate in premessa.

L'immobile risulta occupato, completo di mobilia ed arredi, ed in possesso dei signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ promissari acquirenti in ordine al contratto preliminare di compravendita in forma di scrittura privata del 01/02/2017, sottoscritto con la \_\_\_\_\_

Il prezzo risulta concordato fra le parti in complessivi \_\_\_\_\_

Nella scrittura privata è indicata la corresponsione, in parte rateizzata nei mesi successivi, della somma totale di \_\_\_\_\_ a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo.

La stipula del pubblico contratto risultava prevista entro il 30/01/2020, presso il notaio Adriana Iantaffi di Lido di Camaiore.

Dalla lettura della scrittura privata si rileva la richiesta della parte promittente acquirente in merito al futuro acquisto dell'immobile con le agevolazioni fiscali "prima-casa".

#### IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli impianti risultano funzionanti ma non è stato possibile verificarne la conformità alle normative vigenti.

Dall'esame delle pratiche urbanistiche le certificazioni di conformità degli impianti installati risultano dichiarate allegare alle attestazioni di agibilità sopra elencate.

Come riportato nel preliminare di compravendita sopra citato, l'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Arch. Alberto Guidi in data 21/05/2016, depositato presso il Comune di Camaiore in data 24/05/2016 al n.p.g. 29311, dal quale si rileva che l'immobile ricade in classe energetica "B".

#### STIMA DEL BENE

L'immobile, si trova a Lido di Camaiore (LU), nota località del litorale della "Bassa" Versilia, zona ad alta vocazione turistica nei periodi estivi. L'area in cui è situato il comparto di cui è porzione è prevalentemente ad uso residenziale, con piccole attività commerciali.

L'abitazione è situata a circa 500 mt dal viale a mare, raggiungibile tramite la Via del Secco, in contesto gradevole e tranquillo, contornato da strade con traffico locale, abitazioni di tipologia simile a quella in esame (villette singole e bifamiliari); nei pressi del comparto si trovano anche alcuni piccoli parchi verdi.

Il fabbricato è costruito con struttura mista in cemento armato e muratura; la copertura è costituita da tetto piano con manto di materiale impermeabilizzante e mattonelle in grès porcellanato.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore grigio e oca-beige; gli infissi sono in legno di colore bianco corredati da avvolgibili; i canali discendenti sono in plastica color rame.

All'interno vi sono pavimenti in grès porcellanato ai piani terra e seminterrato ed in legno al piano primo; le rampe di scale hanno gradini in marmo travertino; le porte sono in legno tamburato; i bagni sono completi di elementi sanitari lavabo, vasca, vaso e bidet.

Le terrazze hanno pavimenti in grès porcellanato e balaustre in ferro.

Il giardino si presenta ben curato, con recinzione in metallo su base in muratura formata da pilastri rivestiti in mattonelle di grès, cancelli in metallo e vialetti pavimentati.

L'impianto termico è costituito da caldaia a metano e radiatori in alluminio, corredato da pannelli solari per la produzione di acqua calda.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto pubblico per la fornitura dell'acqua sanitaria e dotato di pozzo artesiano situato nell'angolo nord-ovest della resede per la manutenzione del giardino; risulta inoltre allacciato alla rete fognaria pubblica, come tutti gli altri immobili del compendio.

Il piano seminterrato è contornato da uno scannafosso in c.a. e, all'interno del piano, si trova una pompa di sollevamento, in relazione alla quale non stato possibile verificare il funzionamento, utilizzata per l'evacuazione dell'acqua in eccesso durante le piogge consistenti.

In generale l'immobile si trova in buono stato di manutenzione; ciò è verosimilmente dovuto anche alle ordinarie manutenzioni eseguite da parte dell'attuale possessore e promittente acquirente, come dallo stesso dichiarato durante il sopralluogo.

Sul fabbricato sono state rilevate le seguenti criticità:

- sulla muratura perimetrale lato est del primo piano sono presenti alcune crepature dell'intonaco esterno verosimilmente dovute all'esposizione agli agenti atmosferici, data la conformazione del tetto privo di gronda in aggetto.

Ad eccezione di quanto sopra descritto, da un esame a vista non si rilevano lesioni o segni di cedimento significativi dal punto di vista strutturale.

## VALUTAZIONE

Metodo applicato: MCA - Market Comparison Approach

Tale procedimento è riassumibile in questa definizione: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Il tutto come ampiamente esposto nella premessa.

### Selezione degli immobili comparabili

Nella ricerca dei dati comparabili sono stati individuati n. 3 immobili del tutto simili a quello in oggetto, facenti parte dello stesso comparto e della stessa tipologia di fabbricato (villetta bifamiliare) edificati con le medesime caratteristiche strutturali, architettoniche ed impiantistiche, nonché con materiali di qualità equivalente ed aventi sostanzialmente le stesse dimensioni.

Gli immobili selezionati sono stati oggetto dei seguenti atti e scritture private:

- Atto di Compravendita Notaio Raffaele Lenzi Del 21/09/2023 Rep. 83617 Trascritto a Lucca il 03/10/2023 al n. 12507

Dati Catastali: C.F. di Camaiore, Foglio 42, Map. 2362 sub. 4-5-6

Ubicazione: Via delle Palme 73, Lido di Camaiore

Prezzo: **€ 580.000,00**

- Proposta di Acquisto Immobiliare Scrittura Privata del 28/04/2021

Dati Catastali: C.F. di Camaiore, Foglio 42, Map. 2320 sub. 1-2-3

Ubicazione: Via Trieste 174/B, Lido di Camaiore

Prezzo: **€ 520.000,00**

- Contratto Preliminare di Vendita con Scrittura Privata Autenticata dal Notaio Agata Capo del 22/01/2021 Rep. 11595 Reg. a Viareggio il 23/01/2021 n. 314

Dati Catastali: C.F. di Camaiore, Foglio 42, Map. 2316 sub. 4-5-6

Ubicazione: Via Trieste 176/A, Lido di Camaiore

Prezzo: **€ 515.000,00**

### Determinazione della variazione dei prezzi

Per la variazione annua prezzi è stata applicata la percentuale del **+3,50%** ricavata dalla media delle ricerche effettuate su siti di specializzazione immobiliare (fonti: [immobiliare.it](http://immobiliare.it) // [idealista.it](http://idealista.it)), prendendo a riferimento il mese di gennaio di ogni anno dal 2021 al 2024, per la zona di Lido di Camaiore, e cautamente arrotondata per difetto.

**Segue: Tabella di Calcolo del Valore**

## LOTTO N. 3

### Rapporto di Stima MCA

#### 1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Comparabili			Soggetto
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Dati degli atti di compravendita, preliminari, scritture private, con data di riferimento del prezzo	<i>Compravendita Notaio R. Lenzi Del 21/09/2023 Rep. 83617 Trascritto a Lucca il 03/10/2023 al n. 12507</i>	<i>Scrittura Privata Proposta di Acquisto Immobiliare Acc. Del 28/04/2021</i>	<i>Contratto Preliminare di Vendita Scrittura Privata Autenticata Notaio A. Capo del 22/01/2021 Rep. 11595 Reg. a Viareggio il 23/01/2021 n. 314</i>	<i>Data di riferimento della valutazione</i>
Dati Catastali degli Immobili	<i>Comune di Camaiore Foglio 42 Map. 2362 sub. 4-5-6</i>	<i>Comune di Camaiore Foglio 42 Map. 2320 sub. 1-2-3</i>	<i>Comune di Camaiore Foglio 42 Map. 2316 sub. 4-5-6</i>	<i>Comune di Camaiore Foglio 42 Map. 2362 sub. 1-2-3</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	580.000,00	520.000,00	515.000,00	?
Data DAT (mesi)	9	38	41	0
Superficie principale SUP (mq)	71,00	71,00	71,00	71,00
Balconi/Portico BAL (mq)	70,00	70,00	70,00	83,00
Cantina - acc. dir. CAN (mq)	49,00	49,00	49,00	49,00
Garage - acc. indir. GAR (mq)	20,00	20,00	20,00	20,00
Sup. Esterna SUE (mq)	230,00	220,00	220,00	220,00
Servizi SER (n)	2	2	2	2
Stato Manutenzione STM (n) da 1 a 3	3	3	3	3
Stato Urbanistica URB (n) da 1 a 3	3	2	2	1
Livello di piano ( - ) senza ascensore	0	0	0	0
Accesso ACC (0-1)	0	0	0	0
Panorama PAN (0-1)	0	0	0	0

### 2.3 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo	Note
p(DAT)/PRZ	3,50%	Rivalutazione (+) / Svalutazione (-)
p(BAL)/p(SUP)	0,30	Sistema Italiano di Misurazione
p(CAN)/p(SUP)	0,60	Sistema Italiano di Misurazione
p(GAR)/p(SUP)	0,50	Sistema Italiano di Misurazione
Rapporto Complementare AREA/TER	0,30	incidenza area
Costo servizio a nuovo (euro = Cn):	15.000,00	$p(SER) = Cn \times (1-(t/T))$
- vetustà subject (anni = t)	10	
- vita media (anni = T)	30	
Costo intervento manutenzione (euro)		
- ogni step per passare da stato 1 a 3	45.000,00	
Condizione Urbanistica URB (euro)		
- ogni step per passare da stato 1 a 3	12.000,00	
Livello di Piano (LIV)	0,00%	

### 3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	$p(\dots)A$	$p(\dots)B$	$p(\dots)C$	note	
p(DAT) (euro/mese)	-1.691,67	-1.516,67	-1.502,08	valore atteso negativo in rivalutazione	
p(SUP) (euro/mq)	3.918,48	3.918,48	3.918,48		
p(BAL) (euro/mq)	-507,50	-507,50	-507,50		
p(CAN) (euro/mq)	-1.015,00	-1.015,00	-1.015,00		
p(GAR) (euro/mq)	-845,83	-845,83	-845,83		
p(SUE) (euro/mq)	-507,50	-507,50	-507,50		
p(SER) (euro/n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00		
p(STM) (euro/n)	45.000,00	45.000,00	45.000,00		
p(URB) (euro/n)	12.000,00	12.000,00	12.000,00		
p(LIV) €/n	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Se Soggetto >= Comparabile	$P * L$
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Se Soggetto < Comparabile	$P * L / (1+L)$

#### 4. TABELLA DI VALUTAZIONE

<i>Prezzo e caratteristica</i>	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>	<i>note</i>
PRZ (euro)	580.000,00	520.000,00	515.000,00	
DAT (mesi)	15.225,00	57.633,33	61.585,42	
SUP (mq)	0,00	0,00	0,00	
BAL (mq)	-6.597,50	-6.597,50	-6.597,50	
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	
GAR (mq)	0,00	0,00	0,00	
SUE (mq)	5.075,00	0,00	0,00	
SER (n)	0,00	0,00	0,00	
STM (n)	0,00	0,00	0,00	
URB (n)	-24.000,00	-12.000,00	-12.000,00	<i>Divergenza (max 5%)</i>
LIV (n)	0,00	0,00	0,00	
<b>Prezzi corretti (euro)</b>	<b>569.702,50</b>	<b>559.035,83</b>	<b>557.987,92</b>	<b>2,10%</b>

<b>Più probabile valore di mercato (media arrotondata ai 5.000 euro)</b>	<b>560.000,00 €</b>
--	---------------------

**Pertanto, i diritti di 1/1 della piena proprietà del bene sopra descritto vengono valutati dal sottoscritto geometra Enrico Bianucci in – importi arrotondati:**

<b>LOTTO N. 3</b>	<b>€ 560.000,00</b>
<b>- Riduzione del valore del 20%*</b>	<b>€ 112.000,00</b>
	<hr/>
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 448.000,00</b>
	<b>Euro quattrocentoquarantottomila/00</b>

\* per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

#### PRECISAZIONI FINALI

Si ritiene opportuno far presente che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- \* indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive;
- \* indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit);
- \* indagini sulla presenza in zona di sostanze tossiche o nocive, ed eventualmente mirate all'individuazione di fenomeni di inquinamento;
- \* verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera;
- \* verifiche specifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento dei liquami;
- \* misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- \* verifiche in ordine alla legittimità dei titoli autorizzativi edilizi rilasciati o presentati.

#### Precisazioni e considerazioni sull'aspetto urbanistico

Si precisa che non è stato eseguito un rilievo planivolumetrico dettagliato dell'immobile, con supporto di strumentazione topografica, laser o a stazione totale.

Le verifiche sopra riportate sono pertanto frutto del confronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato di fatto, con la misurazione degli elementi dei vari fabbricati considerati più significativi - altezze, dimensioni interne, etc..

Non è pertanto escluso che possano persistere difformità derivanti dalla semplice approssimazione grafica degli elaborati grafici suddetti, sia per quelli di semplice rilievo che di progetto.

Alla presente relazione, composta da n. 8 pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

1. visura catastale;
2. elaborato planimetrico;
3. planimetria catastale;
4. estratto della mappa catastale;
5. documentazione fotografica.

Lucca, 17 giugno 2024

GEOMETRA ENRICO BIANUCCI



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Bonuccelli Antonio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Lucca

N. 1569

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lucca**

Comune di Camaiore

Sezione: Foglio: 42 Particella: 2362

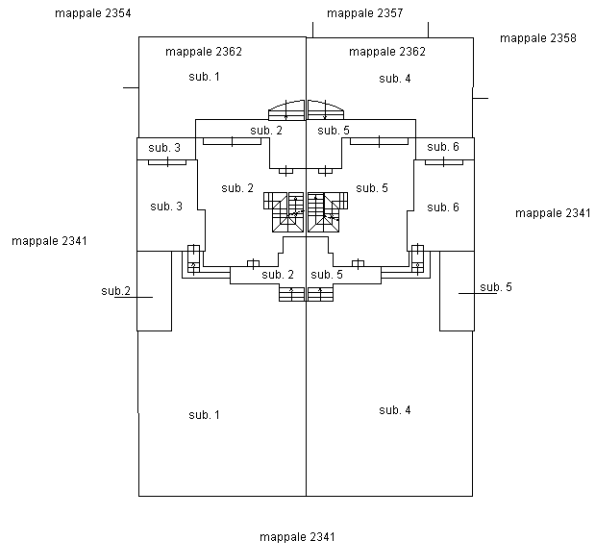
Protocollo n. LU0048369 del 17/05/2016

Tipo Mappale n. 24512 del 08/03/2016

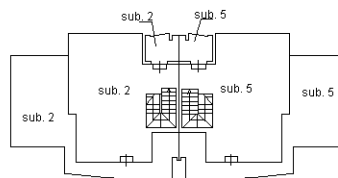
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

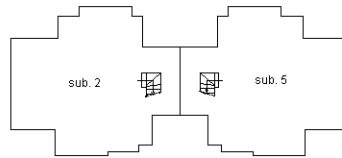
Piano Terra



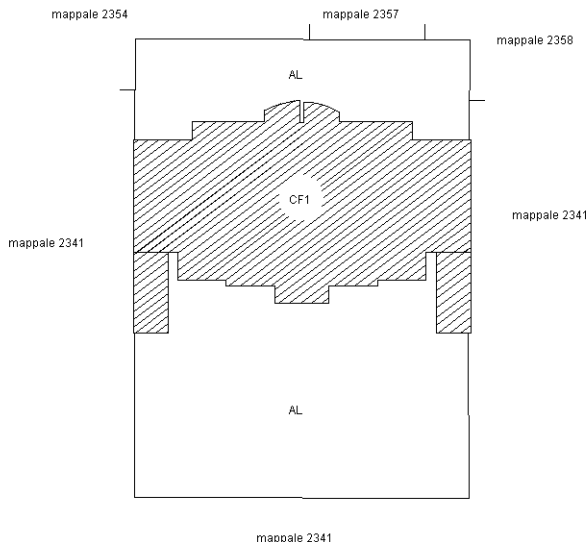
Piano Primo



Piano Seminterrato



Piano Terra



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/05/2023 - Comune di CAMAIORE(B455) - < Foglio 42 Particella 2362 >

Ultima planimetria in atti



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CAMAIORE	Sezione	Foglio 42	Particella 2362	Tipo mappale 24512	del: 08/03/2016
--------------------	---------	--------------	--------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via palme (lido di camaiore)	71	S1-T - 1			RESEDE ESCLUSIVA, PARTICELLA GRAFFATA AL SUBALTERNO 2 DEL MAPPALÉ 2362 FOGLIO 42
2	via palme (lido di camaiore)	71	S1-T - 1			ABITAZIONE, PARTICELLA GRAFFATA AL SUBALTERNO 1 DEL MAPPALÉ 2362 FOGLIO 42
3	via palme (lido di camaiore)	71	T			AUTORIMESSA
4	via palme (lido di camaiore)	73	S1-T - 1			RESEDE ESCLUSIVA, PARTICELLA GRAFFATA AL SUBALTERNO 5 DEL MAPPALÉ 2362 FOGLIO 42
5	via palme (lido di camaiore)	73	S1-T - 1			ABITAZIONE, PARTICELLA GRAFFATA AL SUBALTERNO 4 DEL MAPPALÉ 2362 FOGLIO 42
6	via palme (lido di camaiore)	73	T			AUTORIMESSA

---

Visura telematica

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0018644 del 08/03/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Camaiore

Via Palme (lido Di Camaiore)

civ. 71

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 2362

Subalterno: 1

Compilata da:

Bonuccelli Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Lucca

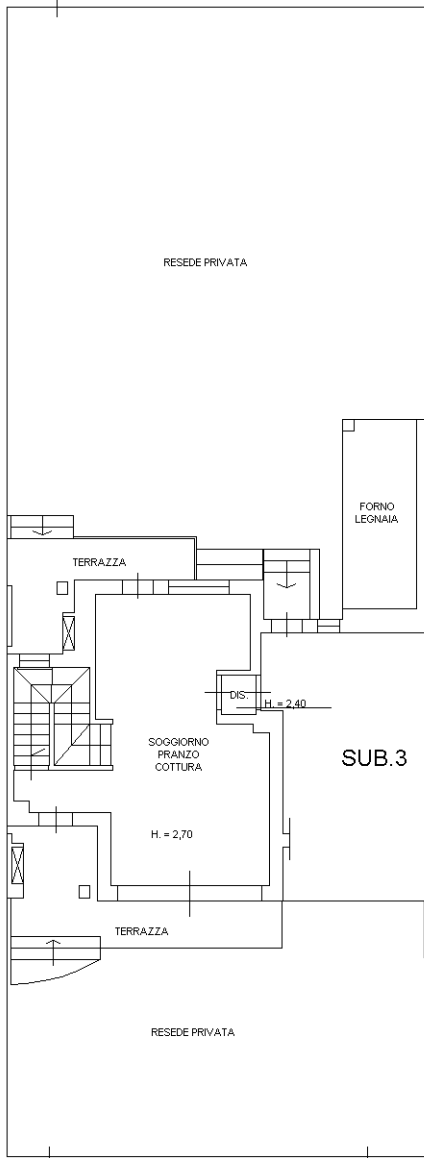
N. 1569

Scheda n. 1

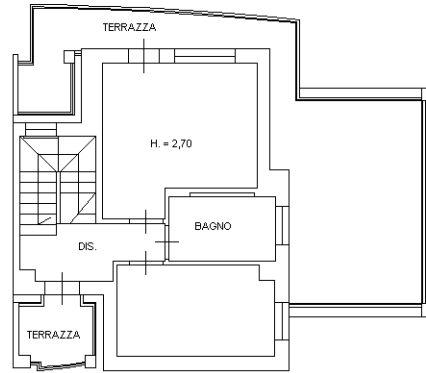
Scala 1:200

SUB. 5

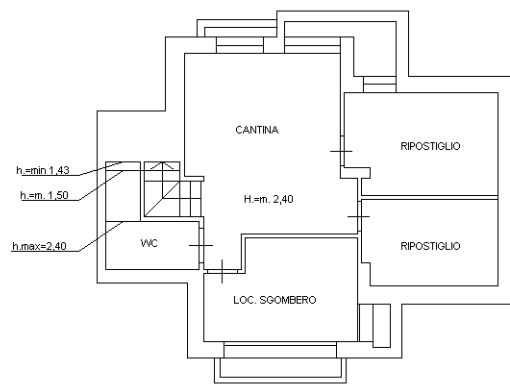
SUB.3



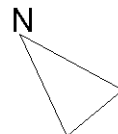
**PIANTA PIANO TERRA**



**PIANTA PIANO PRIMO**



**PIANTA PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0048369 del 17/05/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Camaiore

Via Palme (lido Di Camaiore)

civ. 71

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 42  
Particella: 2362  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Bonuccelli Antonio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

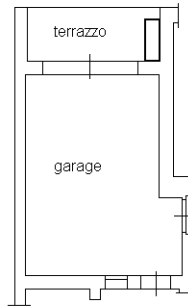
Prov. Lucca

N. 1569

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra  
H=m.2,40



Ultima planimetria in atti

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/06/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/06/2024

**Dati identificativi:** Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **1**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **2**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362**

### Classamento:

Rendita: **Euro 780,88**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **2**

**Indirizzo:** VIA PALME n. 71 Piano S1-T - 1

**Dati di superficie:** Totale: **149 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **136 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

➤ 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 09/03/2016 al 17/05/2016

**Immobile predecessore**

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362**

COSTITUZIONE del 09/03/2016 Pratica n. LU0024603 in atti dal 09/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO LU0024512 DEL 08/03/2016 (n. 24512.1/2016)

Annotazioni: comprende il fg. 42 n. 2355,2356,2359,2351

📅 dal 17/05/2016

**Immobile attuale**

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 16/05/2016 Pratica n. LU0048369 in atti dal 17/05/2016 COSTITUZIONE (n. 629.1/2016)

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **2**

## > Indirizzo

 dal **17/05/2016**

**Immobile attuale**

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **1**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **2**

VIA PALME n. 71 Piano S1-T - 1

COSTITUZIONE del 16/05/2016 Pratica n. LU0048369  
in atti dal 17/05/2016 COSTITUZIONE (n. 629.1/2016)

## > Dati di classamento

 dal **09/03/2016** al **17/05/2016**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362**

Categoria **F/6<sup>cl</sup>**, Consistenza **0 m<sup>2</sup>**

COSTITUZIONE del 09/03/2016 Pratica n. LU0024603  
in atti dal 09/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE  
CON PROTOCOLLO LU0024512 DEL 08/03/2016 (n.  
24512.1/2016)

Annotazioni: comprende il fg. 42 n. 2355,2356,2359,2351

 dal **17/05/2016** al **08/03/2017**

**Immobile attuale**

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **1**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 780,88**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/3<sup>cl</sup>**, Classe **3**, Consistenza **6,0 vani**

COSTITUZIONE del 16/05/2016 Pratica n. LU0048369  
in atti dal 17/05/2016 COSTITUZIONE (n. 629.1/2016)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

 dal **08/03/2017** al **22/12/2017**

**Immobile attuale**

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **1**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 780,88**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/3<sup>cl</sup>**, Classe **3**, Consistenza **6,0 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
07/03/2017 Pratica n. LU0018644 in atti dal 08/03/2017  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
3684.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

 dal **22/12/2017**

**Immobile attuale**

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **1**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 780,88**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2017  
Pratica n. LU0142244 in atti dal 22/12/2017  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18545.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Direzione Provinciale di Lucca  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Zona censuaria **2**  
Categoria **A/3<sup>d</sup>**, Classe **3**, Consistenza **6,0 vani**

## > Dati di superficie

📅 dal **17/05/2016** al **08/03/2017**

### Immobile attuale

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **1**  
Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **2**  
Totale: **147 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **136 m<sup>2</sup>**

COSTITUZIONE del 16/05/2016 Pratica n. LU0048369 in atti dal 17/05/2016 Protocollo NSD n. COSTITUZIONE (n. 629.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/05/2016, prot. n. LU0048369

📅 dal **08/03/2017**

### Immobile attuale

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **1**  
Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **2**  
Totale: **149 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **136 m<sup>2</sup>**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/03/2017 Pratica n. LU0018644 in atti dal 08/03/2017 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3684.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 08/03/2017, prot. n. LU0018644

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAMAIORE (B455)(LU) Foglio 42 Particella 2362**



📅 dal **09/03/2016** al **17/05/2016**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 09/03/2016 Pratica n. LU0024603 in atti dal 09/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO LU0024512 DEL 08/03/2016 (n. 24512.1/2016)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMAIORE (B455)(LU) Foglio 42 Particella 2362 Sub. 1**



📅 dal **16/05/2016**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. COSTITUZIONE del 16/05/2016 Pratica n. LU0048369 in atti dal 17/05/2016 COSTITUZIONE (n. 629.1/2016)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

*Legenda*

- a) *A/3: Abitazioni di tipo economico*
- b) *Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*  
*- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
- c) *F/6: Fabbricato in attesa di dichiarazione*
- d) *A/3: Abitazioni di tipo economico*

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/06/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/06/2024

**Dati identificativi:** Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **3**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362**

### Classamento:

Rendita: **Euro 97,09**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **3**

**Indirizzo:** VIA PALME n. 71 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **27 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

➤ 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 09/03/2016 al 17/05/2016

**Immobile predecessore**

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362**

COSTITUZIONE del 09/03/2016 Pratica n. LU0024603 in atti dal 09/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO LU0024512 DEL 08/03/2016 (n. 24512.1/2016)

Annotazioni: comprende il fg. 42 n. 2355,2356,2359,2351

📅 dal 17/05/2016

**Immobile attuale**


Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 16/05/2016 Pratica n. LU0048369 in atti dal 17/05/2016 COSTITUZIONE (n. 629.1/2016)


---


## > Indirizzo


 dal **17/05/2016** COSTITUZIONE del 16/05/2016 Pratica n. LU0048369  
in atti dal 17/05/2016 COSTITUZIONE (n. 629.1/2016)  
**Immobile attuale**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **3**  
VIA PALME n. 71 Piano T

---

## > Dati di classamento


 dal **09/03/2016** al **17/05/2016** COSTITUZIONE del 09/03/2016 Pratica n. LU0024603  
in atti dal 09/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE  
CON PROTOCOLLO LU0024512 DEL 08/03/2016 (n.  
24512.1/2016)  
**Immobile predecessore**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **42** Particella **2362**  
Categoria **F/6<sup>b)</sup>**, Consistenza **0 m<sup>2</sup>**  
Annotazioni: comprende il fg. 42 n. 2355,2356,2359,2351

 dal **17/05/2016** al **29/03/2017** COSTITUZIONE del 16/05/2016 Pratica n. LU0048369  
in atti dal 17/05/2016 COSTITUZIONE (n. 629.1/2016)  
**Immobile attuale**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **3**  
Rendita: **Euro 97,09**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/6<sup>a)</sup>**, Classe **4**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

 dal **29/03/2017** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2017  
Pratica n. LU0026529 in atti dal 29/03/2017  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4954.1/2017)  
**Immobile attuale**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **3**  
Rendita: **Euro 97,09**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/6<sup>a)</sup>**, Classe **4**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**  
Annotazioni: classamento e rendita validati

---

## > Dati di superficie

 dal **17/05/2016** COSTITUZIONE del 16/05/2016 Pratica n. LU0048369  
in atti dal 17/05/2016 Protocollo NSD n.  
COSTITUZIONE (n. 629.1/2016) Dati relativi alla  
planimetria : data di presentazione 17/05/2016, prot. n.  
LU0048369  
**Immobile attuale**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **42** Particella **2362** Subalterno **3**  
Totale: **27 m<sup>2</sup>**

---

› **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAMAIORE (B455)(LU) Foglio 42 Particella 2362**

➤  
📅 dal 09/03/2016 al 17/05/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 09/03/2016 Pratica n. LU0024603 in atti dal 09/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO LU0024512 DEL 08/03/2016 (n. 24512.1/2016)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMAIORE (B455)(LU) Foglio 42 Particella 2362 Sub. 3**

➤  
📅 dal 16/05/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. COSTITUZIONE del 16/05/2016 Pratica n. LU0048369 in atti dal 17/05/2016 COSTITUZIONE (n. 629.1/2016)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimessa*
- b) F/6: Fabbricato in attesa di dichiarazione*